

# **PENYELESAIAN SENGKETA PERTANAHAN DALAM RANGKA PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN UNTUK KEPENTINGAN UMUM<sup>1</sup>**

**Oleh : Sweetly Clarenia Palilingan<sup>2</sup>**

Eugenius N. Paransi<sup>3</sup>

Donna O. Setiabudhi<sup>4</sup>

## **ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk mengetahui bagaimana pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum dan bagaimana penyelesaian sengketa pertanahan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan ganti rugi kepada rakyat yang melepaskan, dan menyerahkan tanahnya untuk pemerintah demi pembangunan untuk kepentingan umum. Ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada rakyat haruslah memperhatikan hak-hak rakyat agar dapat mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah. 2. Penyelesaian sengketa pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional yaitu: Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah dipastikan apakah masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak, Jika memang kewenangannya BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses

lebih lanjut, Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi, Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis, maka tim melibatkan institusi seperti DPR, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait, Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

Kata kunci: Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Pengadaan Tanah, Bagi Pembangunan, Kepentingan Umum

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Penyelenggaraan pengadaan tanah untuk kepentingan umum diatur dalam pasal 12 undang-undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum yaitu:

- a. Pembangunan untuk kepentingan umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 huruf b sampai dengan huruf r wajib di selenggarakan oleh pemerintah dan dapat bekerja sama dengan badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.
- b. Dalam hal pembangunan pertahanan dan keamanan nasional sebagaimana dalam pasal 10 huruf a, pembangunan di selenggarakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah bagi rakyat Indonesia, pemerintah yang telah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria yang kita kenal dengan UUPA. UUPA merupakan Hukum Agraria atau Tanah Nasional Indonesia. Berhubungan dengan segala sesuatu, tujuan dengan adanya berbagai macam pengaturan yang mengatur mengenai masalah pertanahan adalah untuk menjadi patokan dasar untuk segala aktivitas yang menyangkut dengan soal pertanahan seperti yang diketahui yaitu mengenai pengadaan tanah.

Dengan seiring berjalannya waktu dan perkembangan yang ada setiap kegiatan atau aktivitas mengenai pertanahan kadang kala

<sup>1</sup> Artikel Skripsi.

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM : 16071101542

<sup>3</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

<sup>4</sup> Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

tidak sesuai yang diharapkan. Sebagai contoh yaitu masalah sengketa mengenai pengadaan tanah. Sengketa akan terjadi apabila ada dua kepentingan yang saling berbenturan yang tidak dapat disatukan karena masing-masing pihak mempunyai kepentingan masing-masing yang harus diperjuangkan. Dengan adanya aturan mengenai pertanahan diharapkan dapat menjadi kunci untuk mencegah dan mengatasi berbagai macam sengketa mengenai pengadaan tanah.

Contoh kasus : Proyek Pelebaran Jalan Martadinata, Paal Dua Kota Manado tanggal 6 Oktober-Desember 2013. Pelaksanaan proyek ini didasari oleh kebutuhan masyarakat akan transportasi yang mudah dan cepat antara kota Manado dengan akses menuju bandara internasional Sam Ratulangi dan sekaligus yang menghubungkan kota Manado dengan wilayah di pinggiran kota Manado yang menjadi tempat hunian masyarakat kota Manado yang bekerja di pusat kota Manado namun bermukim di pinggiran kota, serta bertujuan untuk meningkatkan perekonomian bagi masyarakat yang berada di kelurahan Paal Dua.

Untuk itu diperlukan adanya penyelesaian sengketa pertanahan baik di pengadilan umum maupun di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa melalui pengadilan bisa banyak mengeluarkan biaya, waktu, dan tenaga. Sedangkan penyelesaian sengketa di luar pengadilan bisa di selesaikan dengan cara kekeluargaan atau mediasi.

## **B. PERUMUSAN MASALAH**

1. Bagaimanakah pengaturan pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?
2. Bagaimanakah penyelesaian sengketa pertanahan dalam rangka pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum?

## **C. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian hukum normatif, digunakan untuk penyusunan skripsi ini. Bahan-bahan hukum di kumpulkan dengan cara melakukan studi kepustakaan. Identifikasi dan inventarisir bahan-bahan hukum terdiri dari bahan-bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder yaitu literatur-literatur dan karya

ilmiah hukum. Dengan demikian penelitian hukum yang dilakukan dalam penulisan skripsi ini adalah penelitian normatif, atau penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.

## **PEMBAHASAN**

### **A. Pengaturan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Penetapan Nilai**

Penetapan besarnya nilai ganti kerugian dilakukan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah berdasarkan hasil penilaian jasa penilai atau penilai publik. Jasa penilai atau penilai publik diadakan dan ditetapkan oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.<sup>5</sup>

Pengadaan jasa penilai dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dibidang pengadaan barang dan jasa pemerintah. Pelaksanaan pengadaan penilai dilaksanakan paling lama 30 hari kerja. Dalam hal pemilihan penilai ketua pelaksana pengadaan tanah menunjuk penilai publik. Penilai bertugas melakukan penilaian besarnya ganti kerugian bidang per bidang tanah, meliputi tanah, ruang atas tanah dan bawah tanah, bangunan, tanaman, benda yang berkaitan dengan tanah dan/atau kerugian lain yang dapat dinilai.

Dalam melakukan tugasnya, penilai atau penilai publik meminta peta bidang tanah, daftar nominatif dan data yang diperlukan untuk bahan penilaian dari ketua pengadaan tanah. Pelaksanaan tugas penilai dilaksanakan paling lama 30 hari kerja sejak ditetapkannya penilai oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Nilai ganti kerugian yang dinilai oleh penilai merupakan nilai pada saat pengumuman penetapan lokasi pembangunan untuk kepentingan umum nilai ganti kerugian merupakan nilai tunggal untuk bidang per bidang tanah. Besarnya nilai ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian oleh penilai yang disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah dengan berita acara penyerahan hasil penilaian.

Besarnya nilai ganti kerugian dijadikan dasar musyawarah untuk menetapkan bentuk ganti kerugian. Dalam hal terdapat sisa dari bidang

---

<sup>5</sup> *Ibid.* Hlm. 57

tanah tertentu yang terkena pengadaan tanah terdapat sisa yang tidak lagi dapat difungsikan sesuai dengan peruntukan dan penggunaannya, pihak yang berhak dapat meminta penggantian secara utuh atas bidang tanahnya. Sisa tanah yang tidak lagi dapat difungsikan merupakan bidang tanah yang tidak lagi dapat digunakan sesuai dengan peruntukan dan penggunaan semula.

#### **Musyawarah Penetapan Bentuk Ganti Kerugian**

Pelaksana pengadaan tanah melaksanakan musyawarah dengan pihak yang berhak dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai diterima oleh ketua pelaksana pengadaan tanah.<sup>6</sup> Musyawarah dilaksanakan dengan mengikutsertakan instansi yang memerlukan tanah musyawarah dilakukan secara langsung untuk menetapkan bentuk ganti kerugian berdasarkan hasil penilaian ganti kerugian dalam musyawarah, pelaksana pengadaan tanah menyampaikan besarnya ganti kerugian hasil penilaian ganti kerugian. Pelaksanaan pengadaan tanah mengundang pihak yang berhak dalam musyawarah penetapan ganti kerugian dengan menempatkan tempat dan waktu pelaksanaan paling lambat 5 hari kerja sebelum tanggal pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian.

Musyawarah dipimpin oleh ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pelaksanaan musyawarah dapat dibagi dalam beberapa kelompok dengan mempertimbangkan jumlah pihak yang berhak, waktu dan tempat pelaksanaan musyawarah penetapan ganti kerugian. Dalam hal belum tercapai kesepakatan, musyawarah dapat dilaksanakan lebih dari 1 kali. Musyawarah dilaksanakan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak hasil penilaian dari penilai disampaikan kepada ketua pelaksana pengadaan tanah. Dalam hal pihak yang berhak berhalangan hadir dalam musyawarah sebagaimana pihak yang berhak dapat memberikan kuasa kepada:<sup>7</sup>

- a) Seorang dalam hubungan darah ke atas, ke bawah atau ke samping sampai derajat kedua atau suami/istri bagi pihak yang berhak berstatus perorangan

- b) Seorang yang ditunjuk sesuai dengan ketentuan anggaran dasar bagi pihak yang berhak berstatus badan hukum atau
- c) Pihak yang berhak lainnya.

Pihak yang berhak hanya dapat memberikan kuasa kepada 1 orang penerima kuasa atau 1 atau beberapa bidang tanah yang terletak pada 1 lokasi pengadaan tanah. Dalam hal pihak yang berhak telah diundnag secara patut tidak hadir dan tidak memberikan kuasa, pihak yang berhak dianggap menerima bentuk dan besar ganti kerugian yang ditetapkan oleh pelaksana pengadaan tanah. Hasil kesepakatan dalam musyawarah menjadi dasar pemberian ganti kerugian kepada pihak yang berhak yang dituangkan kedalam berita acara kesepakatan. Berita acara kesepakatan memuat:

- a) Pihak yang berhak hadir atau kuasanya, yang setuju beserta bentuk ganti kerugian yang disepakati
- b) Pihak yang berhak yang hadir kuasanya, yang tidak setuju dan
- c) Pihak yang berhak yang tidak hadir dan tidak memberikan kuasa

Berita acara ditandatangani oleh pelaksana pengadaan tanah dan pihak yang berhak hadir atau kuasanya. Dalam hal tidak terjadi kesepakatan mengenai bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian, pihak yang berhak dapat mengajukan keberatan kepada pengadilan negeri setempat dalam waktu paling lama 14 hari kerja setelah ditandatangani berita acara hasil musyawarah. Pengadilan negeri memutus bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak diterimanya pengajuan keberatan. Pihak yang keberatan terhadap putusan pengadilan negeri dalam waktu paling lama 14 hari kerja dapat mengajukan kasasi kepada mahkamah agung . mahkamah agung wajib memberikan keputusan dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak permohonan kasasi diterima.<sup>8</sup>

#### **Pemberian Ganti Kerugian**

Pemberian ganti kerugian dapat diberikan dalam bentuk uang, tanah pengganti, permukiman kembali, kepemilikan saham atau bentuk lain yang disetujui oleh kedua belah pihak. Bentuk ganti kerugian baik terdiri sendiri maupun gabungan dari beberapa bentuk ganti

<sup>6</sup> *Ibid.* Hlm. 58

<sup>7</sup> *Ibid.* Hlm. 59

<sup>8</sup> *Ibid.* Hlm. 60

kerugian, diberikan sesuai dengan nilai ganti kerugian yang nominalnya sama dengan nilai yang ditetapkan oleh penilai. Dalam musyawarah pelaksanaan pengadaan tanah mengutamakan pemberian ganti rugi dalam bentuk uang. Pelaksana pengadaan tanah membuat penetapan mengenai bentuk ganti kerugian berdasarkan berita acara kesepakatan. Ganti kerugian dalam bentuk uang diberikan dalam bentuk mata uang rupiah. Pemberian ganti kerugian dalam bentuk uang dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah berdasarkan validasi dari ketua pelaksana pengadaan tanah atau pejabat yang ditunjuk. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak paling lama 7 hari sejak penetapan bentuk ganti kerugian oleh pelaksana pengadaan tanah.<sup>9</sup>

Ganti kerugian dalam bentuk tanah pengganti diberikan oleh instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pemberian ganti kerugian dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Tanah pengganti diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Penyediaan tanah pengganti dilakukan melalui jual beli atau cara lain yang disepakati sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pemberian ganti kerugian dilakukan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak tanpa menunggu tersedianya tanah pengganti.

Pemberian ganti kerugian dalam bentuk permukiman kembali dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah setelah mendapat permintaan tertulis dari ketua pelaksana pengadaan tanah. Permukiman kembali diberikan untuk dan atas nama pihak yang berhak. Pemberian ganti kerugian diberikan bersamaan dengan pelepasan hak oleh pihak yang berhak tanpa menunggu selesainya pembangunan permukiman kembali.

Ganti kerugian dalam bentuk kepemilikan saham diberikan oleh Badan Usaha Milik Negara yang berbentuk perusahaan terbuka dan mendapat penugasan dari pemerintah. Kepemilikan saham berdasarkan kesepakatan antara pihak yang berhak dengan Badan Usaha

Milik Negara yang mendapat penugasan khusus dari pemerintah.<sup>10</sup>

Ganti kerugian tidak diberikann terhadap pelepasan hak objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai pemerintah/badan usaha milik Negara/badan usaha milik daerah, kecuali,:

- a) Objek pengadaan tanah yang telah berdiri bangunan yang dipergunakan secara aktif untuk penyelenggaraan tugas pemerintahan
- b) Objek pengadaan tanah yang dimiliki/dikuasai oleh Badan Usaha Milik Negara/Badan Usaha Milik Daerah dan/atau
- c) Objek pengadaan tanah kas desa

Ganti kerugian atas objek pengadaan tanah diberikan dalam bentuk tanah dan/atau bangunan atau relokasi. Berita acara pemberian ganti kerugian dilampiri:

- a) Daftar pihak yang berhak penerima ganti kerugian
- b) Bentuk dan besarnya ganti kerugian yang telah diberikan
- c) Daftar dan bukti pembayaran/kwitansi dan
- d) Berita acara pelepasan hak tanah atau penyerahan tanah

#### **Pemberian Ganti Kerugian Dalam Keadaan Khusus**

Pihak yang berhak hanya dapat mengalihkan hak atas tanahnya kepada instansi yang memerlukan tanah melalui pelaksana pengadaan tanah. Pengalihan hak atas tanah terhitung sejak ditetapkannya lokasi pembangunan untuk kepentingan umum sampai ditetapkannya nilai ganti kerugian oleh penilai. Dalam hal pihak yang berhak membutuhkan ganti kerugian dalam mendesak, pelaksana pengadaan tanah memprioritaskan pemberian ganti kerugian. Keadaan mendesak dibuktikan dengan surat keterangan dari lurah/kepala desa atau nama lain.<sup>11</sup>

#### **Penitipan Ganti Kerugian**

Penitipan ganti kerugian diserahkan kepada pengadilan negeri pada wilayah lokasi pembangunan untuk kepentingan umum. Penitipan ganti kerugian dilakukan dalam hal:

1. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian

<sup>9</sup> *Ibid.* Hlm. 61

<sup>10</sup> *Ibid.* Hlm. 62

<sup>11</sup> *Ibid.* Hlm. 63.

berdasarkan hasil musyawarah dan tidak mengajukan keberatan ke pengadilan

2. Pihak yang berhak menolak bentuk dan/atau besarnya ganti kerugian berdasarkan putusan pengadilan negeri. Mahkamah Agung yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
3. Pihak yang berhak tidak diketahui keberadaannya atau objek pengadaan tanah yang akan diberikan ganti kerugian:
  - a) Sedang menjadi objek perkara di pengadilan
  - b) Masih dipersengketakan kepemilikannya
  - c) Diletakan sita oleh pejabat yang berwenang atau
  - d) Menjadi jaminan di bank<sup>12</sup>

#### **Pelepasan Objek Pengadaan Tanah**

Dalam pelaksanaan hak objek pengadaan tanah pelaksana pengadaan tanah:

- a. Menyiapkan surat pernyataan pelepasan/penyerahan hak atas tanah atau penyerahan tanah dan atau bangunan dan/atau tanaman dan/atau benda-benda lain berkaitan dengan tanah
- b. Menarik bukti penguasaan atau kepemilikan objek pengadaan tanah dari pihak yang berhak
- c. Memberikan tanda terima pelepasan dan
- d. Membubuhi tanggal, paraf, dan cap sertifikat dan buku tanah bukti kepemilikan yang sudah dilepaskan kepada Negara<sup>13</sup>

#### **Pemutusan Hubungan Hukum antara Pihak yang Berhak Dengan Objek Pengadaan Tanah**

Objek pengadaan tanah yang telah diberikan ganti kerugian atau ganti kerugian telah dititipkan di pengadilan negeri atau yang telah dilaksanakan pelepasan hak objek pengadaan tanah, hubungan hukum antara pihak yang berhak dan tanahnya hapus demi hukum kepala kantor pertanahan karena jabatannya, melakukan pencatatan hapusnya hak pada buku tanah dan daftar umum pendaftaran lainnya, dan selanjutnya memberitahukan kepada para pihak terkait.

Dalam hal objek pengadaan tanah belum terdaftar, ketua pelaksana pengadaan tanah

menyampaikan pemberitahuan tentang hapusnya hak dan disampaikan kepada lurah/kepala desa atau nama lain, camat dan pejabat yang berwenang yang mengeluarkan surat untuk selanjutnya dicatat dan dicoret dalam buku administrasi kantor kelurahan/desa atau nama lain atau kecamatan.<sup>14</sup>

Alat bukti penguasaan /kepemilikan tetap berlaku sebagai pembuktian dipengadilan sampai memperoleh putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Pihak yang berhak mengambil ganti kerugian yang dititipkan di pengadilan negeri merupakan pihak yang dimenangkan berdasarkan keputusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Ketua pelaksana pengadaan tanah membuat berita acara pelepasan objek pengadaan tanah yang sedang menjadi objek perkara di pengadilan.<sup>15</sup>

Dalam hal objek pengadaan tanah masih di persengketakan kepemilikannya dan ganti kerugian dititipkan di pengadilan negeri, ketua pelaksana pengadaan tanah menyampaikan pemberitahuan kepada pihak-pihak yang bersengketa tentang hapusnya alat bukti kepemilikan dan putusnya hubungan hukum.

#### **Penyerahan Hasil Pengadaan Tanah**

Ketua pelaksanaan pengadaan tanah menyerahkan hasil pengadaan tanah kepada instansi yang memerlukan tanah disertai data pengadaan tanah paling lama 7 hari kerja sejak pelepasan hak objek pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah berupa bidang tanah dan dokumen pengadaan tanah. Penyerahan hasil pengadaan tanah dilakukan dengan berita acara selanjutnya dipergunakan oleh instansi yang butuh tanah guna pendaftaran/pensertipikatan.

Pendaftaran/pensertipikatan wajib dilakukan oleh instansi yang memerlukan tanah dalam waktu paling lama 30 hari kerja sejak penyerahan hasil pengadaan tanah.

#### **Pelaksanaan Pembangunan**

Instansi yang memerlukan tanah dapat mulai melaksanakan pembangunan setelah dilakukan penyerahan hasil pengadaan tanah oleh ketua pelaksana pengadaan tanah. Dalam hal keadaan mendesak akibat bencana alam, perang, konflik sosial yang meluas, dan wabah penyakit, pembangunan untuk kepentingan

<sup>12</sup> *Ibid*, Hlm. 64

<sup>13</sup> *Ibid*, Hlm. 66.

<sup>14</sup> *Ibid*, Hlm. 67.

<sup>15</sup> *Ibid*, Hlm 68.

umum dapat langsung dilaksanakan setelah diterbitkan penetapan lokasi oleh gubernur.<sup>16</sup>

#### **Pemantauan dan Evaluasi**

Kementerian agraria dan tata ruang/BPN melakukan pemantauan dan evaluasi terhadap penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan hasil pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum.

Perencanaan:

Dokumen perencanaan pengadaan tanah, Maksud dan tujuan rencana pembangunan, kesesuaian dengan RTRW dan rencana pembangunan nasional dan daerah, letak tanah, luas tanah yang dibutuhkan, gambaran umum status tanah, perkiraan waktu pelaksanaan, Perkiraan nilai tanah, Rencana penganggaran.

Persiapan:

Kegiatan sosialisasi rencana pembangunan kepada masyarakat, Pendataan awal lokasi rencana pembangunan mengenai pihak yang berhak dan objek pengadaan tanah (30 hari kerja), konsultasi publik rencana pembangunan dengan pihak yang berhak (60 hari kerja), kesepakatan dan berita acara kesepakatan antara pihak instansi yang memerlukan tanah dan, pemerintah provinsi dengan pihak yang berhak atau konsultasi publik ulang dalam masa 30 hari kerja jika tidak tercapai kesepakatan dalam konsultasi publik yang pertama, kajian atas kebenaran atau tidak sepakat dalam konsultasi publik yang kedua, penetapan lokasi setelah ada kesepakatan atau apabila keberatan ditolak, pindah lokasi jika keberatan diterima<sup>17</sup>

#### **B. Penyelesaian Sengketa Pertanahan Dalam Rangka Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum**

Badan Pertanahan Nasional mengupayakan solusi penyelesaian sengketa pertanahan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku dengan memperhatikan rasa keadilan dan menghormati hak dan kewajiban masing-masing pihak. Langkah-langkah penyelesaian masalah pertanahan yang mereka tempuh adalah musyawarah. Mereka berwenang melakukan mediasi, negosiasi dan fasilitas terhadap pihak-pihak yang bersengketa dan

menggagas suatu kesepakatan di antara para pihak.

Badan Pertanahan Nasional, Kantor Wilayah BPN Provinsi, Kantor Pertanahan Kabupaten/kota menyelesaikan sengketa tanah garapan, masalah ganti rugi, dan santunan tanah untuk pembangunan, masalah tanah kosong, dan masalah tanah ulayat. Pemerintah kabupaten/kota hanya sampai pada putusan penyelesaian masalah, sedangkan tindak lanjut administrasi pertanahan tetap dilaksanakan oleh BPN.<sup>18</sup>

Dalam era keterbukaan sekarang setiap aspek pelayanan harus jelas dasar hukumnya dan transparan. Untuk meminimalkan sengketa pertanahan maka peran yang perlu di mainkan Badan Pertanahan Nasional sebagai pelayan masyarakat antara lain adalah:

1. Menelaah dan mengolah data untuk menyelesaikan perkara dibidang pertanahan
2. Menampung gugatan-gugatan, menyiapkan bahan memori jawaban, menyiapkan memori banding, memori/kontra memori kasasi, memori/kontra memori peninjauan kasasi atas perkara yang diajukan melalui peradilan terhadap perorangan dan badan hukum yang merugikan Negara
3. Mengumpulkan data masalah dan sengketa pertanahan
4. Menelaah dan menyiapkan konsep mengenai keputusan penyelesaian sengketa atas tanah
5. Menelaah dan menyiapkan konsep keputusan pembatalan hak atas tanah yang cacat administrasi dan berdasarkan kekuatan putusan peradilan
6. Mendokumentasi<sup>19</sup>

Dalam menangani dan menyelesaikan sengketa tanah Badan Pertanahan Nasional memiliki mekanisme diantaranya:

1. Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan
2. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah, dipastikan

<sup>18</sup> Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No.IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agrarian dan Pengelolaan Sumber Daya Alam. Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003

<sup>19</sup> BPN-Karanganyar.net, 25/10/2007, Penanganan sengketa pertanahan, strategi penanganan sengketa pertanahan. Hlm. 2

<sup>16</sup> *Ibid*, Hlm.71.

<sup>17</sup> *Ibid*, Hlm 72.

apakah umur masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak

3. Jika memang kewenangannya, BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut
4. Jika hasil penelitian perlu ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi
5. Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis, maka tim melibatkan institusi seperti DPR, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait
6. Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah<sup>20</sup>

Badan Pertanahan Nasional terdiri atas lima deputi, yaitu deputi bidang umum, deputi bidang penatagunaan tanah, deputi bidang hak-hak atas tanah, deputi bidang pengukuran dan pendaftaran tanah, dan deputi bidang pengawasan. Lembaga ini bertanggung jawab langsung kepada presiden.<sup>21</sup>

Tugas Badan Pertanahan Nasional adalah mengelola dan mengembangkan administrasi pertanahan, baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang meliputi pengaturan penggunaan, penguasaan, dan pemeliharaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, pengurusan dan pendaftaran tanah, dan hal lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijakan yang ditetapkan presiden.<sup>22</sup>

Sedangkan fungsi lembaga Badan Pertanahan Nasional adalah merumuskan kebijakan dan perencanaan penguasaan dan pengurusan tanah; merumuskan kebijakan dan perencanaan pengaturan pemilikan tanah dengan prinsip tanah mempunyai fungsi sosial, melaksanakan pengukuran dan pemetaan serta pendaftaran tanah, melaksanakan pengurusan hak-hak atas tanah, melaksanakan penelitian dan pengembangan dibidang pertanahan serta

pendidikan dan pelatihan pegawai dan hal-hal lain yang ditetapkan presiden.<sup>23</sup>

Sesuai peraturan kepala BPNR No. 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja BPN RI, pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan merupakan bidang deputi V. deputi ini membawahi:

1. Direktorat konflik pertanahan
2. Direktorat sengketa pertanahan
3. Direktorat perkara pertanahan (pasal 346 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006)

Tugas konflik direktorat pertanahan sesuai pasal 348 peraturan kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006 adalah:

1. Penyiapan perumusan kebijakan teknis pengkajian, penanganan, dan penyelesaian konflik pertanahan
2. Penyusunan norma, standar, pedoman dan mekanisme penanganan, dan penyelesaian konflik pertanahan
2. Pemetaan akar konflik pertanahan nasional, regional, dan daerah
3. Pengkajian aspek hukum, sosial, budaya, ekonomi, politik dalam rangka penanganan konflik
4. Penyiapan bahan penanganan konflik antara lembaga, kelompok masyarakat, dan antara masyarakat dan badan hukum

Direktorat sengketa pertanahan mempunyai tugas menyiapkan perumusan kebijakan tertulis dan melaksanakan pengkajian, penanganan, dan penyelesaian sengketa pertanahan. sesuai pasal 363 Peraturan Kepala BPN RI No. 3 Tahun 2006, direktorat sengketa pertanahan menyelenggarakan fungsi:

1. Penyiapan perumusan kebijakan teknis pengkajian, penanganan perkara baik di lingkungan peradilan umum maupun peradilan tata usaha Negara
2. Penyusunan norma, standar, pedoman, dan mekanisme pengkajian, penanganan dan penyelesaian perkara pertanahan
3. Pengkajian dan pemetaan semua akar dan objek perkara pertanahan
4. Penyelesaian perkara pertanahan baik diperadilan umum, peradilan tata usaha Negara, atau lembaga peradilan lainnya

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> S.B. Silalahi, *Sejarah perkembangan lembaga agraria/pertanahan di Indonesia*, Hlm. 6

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Ibid.

5. Penyiapan saksi dan bahan untuk memberikan kesaksian serta bantuan hukum
6. Penyiapan penghentian atau pembatalan hak sebagai pelaksanaan putusan lembaga peradilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap yang memerintahkan badan pertanahan untuk menghentikan dan membatalkan hak atas tanah<sup>24</sup>

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

1. Pengadaan Tanah adalah kegiatan ganti rugi kepada rakyat yang melepaskan, dan menyerahkan tanahnya untuk pemerintah demi pembangunan untuk kepentingan umum. Ganti rugi yang diberikan pemerintah kepada rakyat haruslah memperhatikan hak-hak rakyat agar dapat mewujudkan pemerataan, kesejahteraan dan kemakmuran rakyat. Pengaturan Pengadaan Tanah diatur dalam Undang-Undang No. 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Perpres No. 148 Tahun 2015 Tentang Perubahan Keempat Atas Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 Tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pengadaan Tanah.
2. Penyelesaian sengketa pertanahan menurut Badan Pertanahan Nasional yaitu: Sengketa tanah biasanya diketahui oleh BPN dari pengaduan. Pengaduan ditindaklanjuti dengan mengidentifikasi masalah dipastikan apakah masalah merupakan kewenangan BPN atau tidak, Jika memang kewenangannya BPN meneliti masalah untuk membuktikan kebenaran pengaduan serta menentukan apakah pengaduan beralasan untuk diproses lebih lanjut, Jika hasil penelitian perlu

ditindaklanjuti dengan pemeriksaan data fisik administrasi serta yuridis, maka kepala kantor dapat mengambil langkah berupa pencegahan mutasi, Jika permasalahan bersifat strategis, maka diperlukan pembentukan beberapa unit. Jika bersifat politis, sosial, dan ekonomis, maka tim melibatkan institusi seperti DPR, departemen dalam negeri, pemerintah daerah terkait, Tim akan menyusun laporan hasil penelitian untuk menjadi bahan rekomendasi penyelesaian masalah.

### B. Saran

1. Pemerintah perlu melakukan sosialisasi secara maksimal dan intensif tentang Undang-Undang Nomor 2 tahun 2012, baik terhadap panitia pelaksana maupun terhadap masyarakat, sehingga dapat menjadi persamaan persepsi mengenai pengertian, makna, tujuan, dan prosedur pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum, sehingga dapat mempercepat pelaksanaan pembangunan nasional.
2. Masyarakat perlu lebih memahami tentang bagaimana proses pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum agar terciptanya kesepakatan untuk mencapai tujuan bersama dengan mengedepankan musyawarah dalam pemberian ganti rugi.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. *Masalah Pencabutan Tanah Dan Pembebasan Tanah di Indonesia*. Alumni. Bandung. 1978
- Arba. *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta. 2015
- Effendie Bachtiar. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Alumni. Bandung. 1993
- Fuady Munir. *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*. Buku Kedua. Cetakan II. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1999
- Harsono Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Cetakan Kesepuluh. Djambatan. Jakarta. 1991
- Kelompok Kerja KPA, Wilayah Irian Jaya. *Prinsip Menguasai Hak Dan Sengketa Pertanahan Di Irian Jaya*. Dalam Lapera.

<sup>24</sup> Sentosa Sembiring, *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan tentang Badan Peradilan dan Penegakan Hukum*, Nuansa Alia, Bandung, 2006.



- Penyunting. *Prinsip-Prinsip Reforma Agraria, Jalan Penghidupan Dan Kemakmuran Rakyat*. Cetakan 1. Laper Pustaka Utama. Yogyakarta. 2001
- Muhammad Bushar. *Pokok-Pokok Hukum Adat*. Cetakan Ketujuh. PT Pradnya Paramita. Jakarta. 2000
- Murad Rusmadi, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*. Bandung Alumni 1999
- Purnawanti. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum (Studi Kasus Terhadap Pembangunan Fly Over Jombor Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta)*. Fakultas Syariah Dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga. Yogyakarta. 2015
- Santoso Urip. *Penyelesaian Sengketa Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Fakultas Hukum Universitas Airlangga. Surabaya. 2016
- Sembiring Sentosa. *Himpunan Lengkap Peraturan Perundang-Undangan Tentang Badan Peradilan Dan Penegakan Hukum*. Nuanasa Allia . Bandung. 2006
- Setiabudhi Donna Okhtalia Dan Palilingan Toar Neman. *Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum Prosedur Dan Permasalahannya*. CV. Wiguna Media. Makassar. 2015
- Silalahi S.B. *Sejarah Perkembangan Lembaga Agraria / Pertanahan Di Indonesia*. Universitas Indonesia. Jakarta
- Suardi. *Hukum Agraria*. Badan Penerbit IBLAM. Jakarta. 2005
- Syarief Elza. *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Kepustakaan Populer Gramedia. Jakarta. 2012
- Tjondronegoro Sediono M.P & Wiradi Gunawan. *Dua Abad Penguasaan: Pola Pola Penguasaan Tanah Pertanian Di Jawa Dari Masa Ke Masa*. Yayasan Obor Indonesia. Jakarta. 2008
- Tauchid Mochammad, *Masalah Agraria Sebagai Masalah Penghidupan Dan Kemakmuran Rakyat Indonesia (Buku I dan II)*, Penerbit Tjakrawala Djakarta, 1952
- Keputusan Presiden Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional Di Bidang Pertanahan.
- Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1993 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor 1x / MPR/ 2001 Tentang Pembaruan Agraria Dan Pengelolaan Sumber Daya Alam.
- Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 Tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum.
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961 Tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Dan Benda-Benda Yang Ada Di Atasnya.
- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.
- BPN Karanganyar . net. Diakses Pada: 27 November 2019. Pukul 08.00 WITA